

**Secretaría Nacional de la Vivienda
y el Hábitat "SENAVITAT"**

Res. N°: 061

Fecha: 24/06/10

POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE PROGRAMAS HABITACIONALES PARA SU IMPLEMENTACION EN EL MARCO DE LA LEY N° 3.637/09 "QUE CREA EL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA SOCIAL - FONAVIS".

VISTA: La Ley N° 3.637/09 "QUE CREA EL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA SOCIAL - FONAVIS" y la necesidad de establecer las normas efectivas para la determinación de los parámetros y criterios de aplicación de dicha Ley, a través de un instrumento que garantice el cumplimiento de los principios constitucionales y normas legales que rigen la materia (FONAVIS), y

El Memorando UOPR 142-10, de fecha 23 de junio de 2.010, a través del cual la Unidad Operativa FONAVIS, remite y solicita la aprobación del *Reglamento de Programas Habitacionales* para su Implementación en el Marco de la Ley mencionada.

CONSIDERANDO: Que, por Resolución N° 548, de fecha 4 de mayo de 2010, fue aprobado el Reglamento General de la Ley N° 3.637/09 "QUE CREA EL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA SOCIAL - FONAVIS", de acuerdo con las normas contenidas en la norma legal precedentemente mencionada.

Que, la Dirección Jurídica y Notarial, en su Dictamen DIJN N° 009/10, de fecha 14 de junio de 2.010 expresa lo siguiente: "...*En relación al Reglamento, no tenemos objeción para las modalidades y condiciones establecidas para los Programas Habitacionales del FONAVIS, ya que se remiten a las normas reguladoras del sector constructivo y urbanístico, y en general, se subordinan a las disposiciones de la Ley Municipal y Entidades Públicas encargadas del cumplimiento de las Leyes y reglamentos concernientes a la vivienda y el Hábitat.*

...*En conclusión, es criterio de ésta Dirección Jurídica y Notarial que las autoridades administrativas de ésta Institución podrán disponer la aprobación del Reglamento para los Programas Habitacionales remitido por el Coordinador General del FONAVIS, teniendo en cuenta que sus normas responden a los objetivos previstos en la Ley N°3.736/09 de creación del Fondo Nacional de la Vivienda Social, y asimismo, de las mismas se colige que se adecuan a los propósitos y finalidades de la SECRETARIA NACIONAL DE LA VIVIENDA Y EL HABITAT - SENAVITAT, creada por Ley N°3.909/10 de la Nación*".

Que, la Ley N° 3.909/10, "Que Crea la Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat SENAVITAT", en su Art. 7° establece que "La Dirección y Administración de la SENAVITAT estará a cargo de un Secretario Ejecutivo, el cual será nombrado por el Presidente de la República. El Secretario Ejecutivo es el representante legal de la SENAVITAT, y tiene a su cargo la administración de la misma", por tanto, en uso de sus atribuciones,

**EL MINISTRO - SECRETARIO EJECUTIVO DE LA
SECRETARIA NACIONAL DE LA VIVIENDA Y EL HABITAT**

RESUELVE:

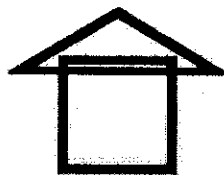
- Art. 1°)** Aprobar el *Reglamento de Programas Habitacionales*, en el Marco de la Ley N°3.637/09 "QUE CREA EL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA SOCIAL - FONAVIS", de conformidad con las disposiciones generales anexas a la presente Resolución.
- Art. 2°)** Comunicar a la Coordinación de la Unidad Operativa FONAVIS, los términos de la presente Resolución para su implementación correspondiente.
- Art. 3°)** Comunicar a quienes corresponda y cumplido, archivar.



REPUBLICA DEL PARAGUAY

SECRETARIA NACIONAL DE LA VIVIENDA Y EL HABITAT

SENAVITAT



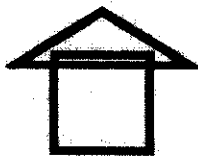
FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL



REGLAMENTO DE PROGRAMAS HABITACIONALES

JUNIO - 2010

Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS



REGLAMENTO DE PROGRAMAS HABITACIONALES DEL FONAVIS

INDICE GENERAL

CAPITULO I - INTRODUCCIÓN

TITULO I - Generalidades.

TITULO II - Definiciones.

CAPITULO II – REQUISITOS QUE DEBEN REUNIR LAS SH PARA SU CALIFICACIÓN

TITULO I - Condiciones básicas

TITULO II - Condiciones de ubicación y localización del terreno.

CAPITULO III – CONDICIONES FÍSICAS Y AMBIENTALES DEL TERRENO

TITULO I - Aspectos Físicos

TITULO II - Aspectos Ambientales

CAPITULO IV - LA PLANIFICACIÓN URBANA

TITULO I - Generalidades.

TITULO II - Fraccionamiento

TITULO III - Del Diseño de la Infraestructura

CAPITULO V - LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

TITULO I - Generalidades

TITULO II - Abastecimiento de Agua Potable

TITULO III - Eliminación de Aguas Servidas.

TITULO IV - Suministro de Energía Eléctrica

TITULO V - Red Vial.

CAPITULO VI - DE LA SOLUCIÓN HABITACIONAL

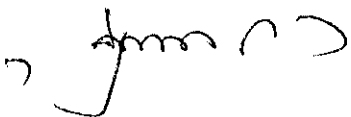
TITULO I - Generalidades

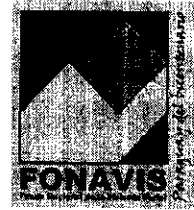
TITULO II - Habitabilidad de las SH

TITULO III - Materiales de construcción

TITULO IV - Sistemas Constructivos


Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS





CAPITULO VII - DE LAS DOCUMENTACIONES REQUERIDAS FINANCIAMIENTO DE PROYECTOS CONJUNTOS HABITACIONALES.

- TITULO I - Generales
- TITULO II - Documentaciones Técnicas requeridas
- TITULO III - Documentaciones Administrativas requeridas

CAPITULO VIII - DE LAS DOCUMENTACIONES REQUERIDAS PARA EL FINANCIAMIENTO DE PROYECTOS INDIVIDUALES.

- TITULO I - Generales
- TITULO II - Documentaciones Técnicas requeridas

CAPITULO IX - DE LAS DOCUMENTACIONES REQUERIDAS PARA COMPRA DE VIVIENDA NUEVA O USADA.

- TITULO I - Generales
- TITULO I - Documentaciones Técnicas requeridas

CAPITULO X – DE LAS CONDICIONES JURIDICAS DEL TERRENO

- TITULO I - Generalidades
- TITULO II - De la Transferencia de la Propiedad

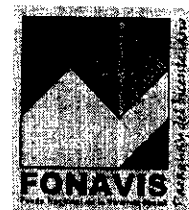
CAPITULO XI – DE LA EVALUACION TECNICA DEL PROYECTO

- TITULO I - De los etapas de Evaluación
- TITULO II - Presupuesto de las SH individuales y de Conjuntos Habitacionales
- TITULO III - De los reparos y observaciones

CAPITULO XII –DE LAS MODALIDADES DE PROGRAMAS

- TITULO I - Generalidades
- TITULO II - Programa de Adquisición de Vivienda Nueva
- TITULO III - Programa de Adquisición de Vivienda Usada
- TITULO IV - Programa de Edificación en Lote Propio.
- TITULO V - Programa de Conjuntos Habitacionales
- TITULO VI - Programa de Viviendas para Pueblos Originarios

Oscar F. Mercado G.
Coordinador Graf. - FONAVIS



REGLAMENTO PROGRAMAS HABITACIONALES DEL FONAVIS

CAPITULO I - INTRODUCCION

TITULO I - Generalidades.

Artículo 1.- El presente reglamento tiene por objeto establecer la condiciones técnicas que deben reunir las Soluciones Habitacionales a ser calificadas para el subsidio habitacional, otorgados en el marco del FONAVIS.

Artículo 2.- Los Criterios Técnicos de Elegibilidad establecidos en el presente reglamento, son requisitos básicos que se deberán cumplir para que la Solución Habitacional sea declarada elegible, sin perjuicio que la Institución si considere necesario, solicite documentación adicional.

Artículo 3.- Las direcciones Social, Técnica, de Administración y Finanzas y Jurídica, afectadas al estudio de los expedientes, serán responsables del diseño de los formularios y los modelos de planillas a ser utilizados tanto para la presentación como para la evaluación de los proyectos. Los formularios y modelos, deberán contar con el Visto Bueno de la Unidad Operativa de Programas- FONAVIS y ser publicados en la página Web de la Institución. Cualquier cambio o variación del su contenido de los mismos deberá seguir idéntico proceso y tratamiento.

Artículo 4.- El estudio técnico de los Proyectos y Supervisión Técnica de las Obras de las SH. será responsabilidad de la Dirección Técnica y de la Unidad Operativa de Programas FONAVIS de la siguiente forma:

Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS




a)- La Dirección Técnica será responsable de la supervisión de la construcción de las S.H: en conjuntos habitacionales, y viviendas unifamiliares en el inmueble del Beneficiario, y de la evaluación técnica de la Vivienda para la modalidad de Compra de Viviendas Nueva o Usada; a fin de autorizar los desembolsos correspondientes a los anticipos del subsidio o la cancelación de estos, previa calificación definitiva de la SH.

b)-La Unidad Operativa de Programas del FONAVIS será responsable de la evaluación técnica de los proyectos, tanto para Conjuntos Habitacionales como para las soluciones individuales de construcción de la SH en el inmueble del Beneficiario, para la calificación provisoria y de los proyectos a fin de dar inicio a las obras.

TITULO II - Definiciones.

Artículo 5.- Para el presente Reglamento se entenderá por:

- a) CONAVI: Consejo Nacional de la Vivienda;
- b) Institución: El CONAVI o la institución que la reemplace;
- c) ANDE: Administración Nacional de Electricidad;
- d) ESSAP S.A.: Empresa de Servicios Sanitarios del Paraguay Sociedad Anónima;
- e) SENASA: Servicio Nacional de Saneamiento Ambiental;
- f) INTN: Instituto Nacional de Tecnología y Normalización;
- g) SEAM: Secretaria del Ambiente;
- h) MAG: Ministerio de Agricultura y Ganadería;
- i) DIA: Declaración de Impacto Ambiental;
- j) DSGM: Dirección de Servicio Geográfico Militar;
- k) USM: Unidad de Salario Mínimo;
- l) VS: Vivienda Social;


Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS



- m) SVS: Subsidio para Vivienda Social
- n) S.H.: Solución Habitacional;
- o) FONAVIS: Fondo Nacional de la Vivienda Social Ley 3637/09;
- p) Vivienda Económica V.E.: Esta orientado a familias de niveles de ingresos que varían entre 3,5 USM y 5 USM;
- q) Vivienda de Interés Social VIS: Están orientadas a los Niveles 2,3,4 a familias con ingresos que oscilan entre 1 USM a 3.4 USM;
- r) SAT: Servicio de Asistencia Técnica;
- s) Modalidad: se refiere a un tipo de programa habitacional específico, que caracteriza por tener objetivos y condiciones que la diferencian de otros programas;
- t) Mejora de vivienda: construcción orientada a optimizar las condiciones de habitabilidad de la vivienda.se entiende por ampliación, refacción o terminación de viviendas;
- u) Ampliación de vivienda: cuando a la vivienda existente se integran nuevos ambientes;
- v) Refacción de viviendas: cuando partes de la vivienda necesita arreglo o refacción.
- w) Terminación de vivienda: cuando la construcción trate de completar rubros faltantes de la vivienda; y
- x) Proyecto Postulante: Proyecto de SH que se presenta en la Institución para el estudio y evaluación de factibilidad.

Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS



CAPITULO II – REQUISITOS QUE DEBEN REUNIR LAS SH PARA SU CALIFICACIÓN

TITULO I - Condiciones básicas

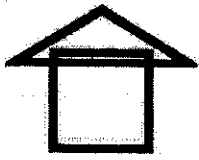
Artículo 6.- Para todos los efectos se entenderá por SH. a aquellas que reúnan las siguientes condiciones:

- a) Esté compuesta como mínimo, por terreno urbanizado, un dormitorio, un espacio cubierto de uso múltiple y núcleo sanitario compuesto por baño, cocina y pileta de lavar ropa;
- b) Tenga valor de tasación comprendido entre los precios o valores indicados en el Reglamento General del FONAVIS;
- c) Se adecue a las condiciones previstas en la ley 3637/09 y reglamentaciones para la construcción de vivienda;
- d) Cumpla con los requisitos establecidos en el presente reglamento para su calificación;
- e) Que pertenezca a Tipologías de las Soluciones Habitacionales Elegibles; y
- f) Que cumpla con los reglamentos, normas y ordenanzas de nivel nacional o municipal.

Artículo 7.- Las SH podrán contemplar las siguientes tipologías de viviendas:

- a) Unifamiliares: son aquellas unidades de habitación que por sus características físicas y constructivas constituyen unidades aisladas o dentro de un grupo de viviendas;
- b) Pareadas: Son aquellas unidades de habitación dispuestas de tal manera que tienen un muro común de medianería;

Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS



- c) Tiras: Son aquellas unidades de habitación dispuestas en filas con dos muros en común, a excepción de las dos viviendas de los extremos que tienen un muro común en medianería;
- d) Dúplex: Aquellas unidades de habitación cuyos programas funcionales se desarrollan en dos niveles, y que pueden estar agrupadas en pareadas o en tiras, siendo una variante de las mismas;
- e) Bloque o Multifamiliar: Aquellas unidades de habitación agrupadas en una sola unidad constructiva compuesta hasta de cuatro pisos superpuestos que comparten espacios comunes; y
- f) Edificio de Apartamentos: Aquellas unidades de habitación agrupadas en una sola unidad constructiva compuesta por más de cuatro pisos superpuestos y que sus características requieren de soluciones especiales de mayor complejidad en cuando a equipamiento contra incendios, circulación vertical, tratamiento de residuos y otros.

TITULO II - Condiciones de ubicación y localización del terreno.

Artículo 8.- La localización e implantación de las S. H., podrán darse en cualquier zona residencial de las áreas urbanas o colindantes a las mismas que establezcan los planes reguladores municipales si la tuvieren.

Artículo 9.- Para todas las diferentes opciones de localización, deberá demostrarse necesariamente, la factibilidad real de servicios en la zona o alrededores, para poder conectar el grupo habitacional a las redes de saneamiento básico (agua y desagües), vial y de energía existentes, para lo cual, tendrá que contarse con los estudios pertinentes debidamente certificados.

Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS



Artículo 10.- La localización del Proyecto debe ser tal que facilite su accesibilidad, ya sea por medio de vías practicables o existentes, con preferencia por medio de su implantación colindante al área urbana, que posibilite su integración estructural al núcleo urbano existente. El terreno en que se emplacen las Soluciones Habitacionales, deberá contar con conexión directa a vías de circulación existentes.

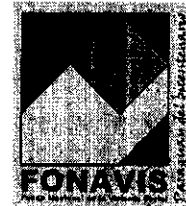
Artículo 11.- En ningún caso, el acceso se producirá a través de terrenos de terceros. La vía de acceso directa al terreno deberá estar interconectada al sistema de vialidad vehicular del sector.

Artículo 12.- En caso que el terreno no tenga acceso directo a una vía de comunicación existente (ruta, calle, etc.,) deberá preverse la construcción de una calle conforme a lo dispuesto por las leyes y ordenanzas, la que deberá estar pavimentada con empedrado como mínimo.

Artículo 13.- En los casos de Conjuntos Habitacionales, La Empresa Constructora o en su defecto los SAT, deberán encarar el trabajo de apertura y/o pavimentación de dicha calle bajo su responsabilidad. Si existe una vía directa en malas condiciones, se deberá prever su mejoramiento.

Artículo 14.- En los caso de áreas rurales y/o pueblos originarios se deberán prever las soluciones más adecuadas para cada caso.

Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS



CAPITULO III – CONDICIONES FÍSICAS Y AMBIENTALES DEL TERRENO

TITULO I - Aspectos Físicos

Artículo 15.- El terreno en el que se desarrolle el Proyecto deberá estar ubicado en áreas urbanas, consolidadas o a consolidar, preferentemente con disponibilidad de infraestructura y servicios urbanos existentes con capacidad para atender al conjunto proyectado, pudiendo hallarse también en áreas de expansión urbana colindantes con áreas urbanas servidas.

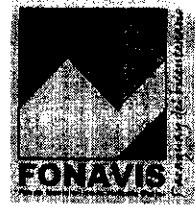
Artículo 16.- Las S.H. tendrán en cuenta las siguientes condiciones Físicas del suelo:

- a) Áreas no expuestas a inundaciones, ni en terrenos pantanosos, donde las condiciones geológicas no aconsejen la edificación. El suelo no deberá estar erosionado ni deberá existir estancamiento de agua en el predio;
- b) Pendiente de terreno no inferior al 2%, de tal forma a permitir el escurrimiento fluido de las aguas pluviales, ni superior al 12% que ocasionen una acentuada erosión del suelo, salvo que se proponga la implementación de soluciones técnicas adecuadas. Debe tener desnivel suficiente respecto al nivel de base de la zona adyacente para asegurar la evacuación del drenaje pluvial; y
- c) El terreno deberá ser apto y tener la calidad y capacidad portante para cada caso, debiéndose proponer de acuerdo a sus características, el tipo de fundaciones convenientes a utilizar para las obras a construir. Esta condición deberá avalarse según el caso, por informes de ensayos realizados.

Artículo 17.- El terreno deberá tener la permeabilidad suficiente de manera a asegurar una rápida absorción de las aguas servidas. Esta condición debe estar avalada por informes de ensayos realizados.


Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS

Página 10 de 59



Artículo 18.- En el caso que la permeabilidad del suelo sea insuficiente, se deberá proyectar una solución adecuada para el caso y poner a consideración de la Institución para su aprobación.

Artículo 19.- La capacidad de los cursos de agua que reciban descargas de efluentes de aguas servidas previamente tratadas, deberán responder a las normas vigentes para asimilar la carga de contaminación sin comprometer los usos del cuerpo receptor aguas abajo. En todos los casos deberá contarse con la aprobación de ERSSAN y/o SENASA, SEAM según corresponda.

Artículo 20.- No se permitirá la construcción de SH en zonas expuestas al escurrimiento pluvial (raudales), a menos que se ejecuten las obras de infraestructura necesarias como pavimentación, entubamiento de los desagües pluviales, etc.

TITULO II - Aspectos Ambientales

Artículo 21.- Para la implementación de la S.H. se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- a) El suelo no deberá estar contaminado por material nocivo para la salud pública cualquiera sea el origen del mismo;
- b) La distancia mínima de 1 Km. de fuentes estacionarias de contaminación, principalmente, del aire y/o del suelo tales como vertederos municipales, basurales, fábricas, etc. y su ubicación preferentemente en sentido contrario a la dirección de los vientos predominantes en relación de estas fuentes;
- c) Disponibilidad de espacios libres y áreas verdes en relación a la parcela edificable de acuerdo a lo establecido en las Leyes y Ordenanzas, y

Oscar R. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS



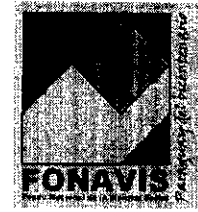
d) Zonas en área urbana y/o suburbana, naturalmente aptas para implantación de viviendas.

Artículo 22.- El Barrio debe contemplar condiciones mínimas de habitabilidad, que permitan la utilización de saneamiento con tecnología adecuada, tendiente a precautelar la salud pública y el medio ambiente, evitando de ese modo, la insatisfacción social proveniente de la inadecuada localización de las S. H.

Artículo 23.- Los recursos naturales y paisajísticos deberán ser inventariados, considerándolos de acuerdo a su importancia a nivel local, regional y nacional. La cobertura arbórea podrá ser removida hasta un máximo promedio de 20% del área total de cada terreno y en lo posible respetar la topografía del lugar y evitar perfilamientos innecesarios del terreno.

Artículo 24.- No podrán emplazarse urbanizaciones en espacios reservados a áreas verdes, de recreación, de edificios públicos, de equipamiento comunitario, u otras áreas de reserva o uso restringido.

Oscar P. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS



CAPITULO IV - LA PLANIFICACIÓN URBANA

TITULO I - Generalidades.

Artículo 25.- Las S.H. y su implantación en el terreno, deberán cumplir en general con todas las disposiciones que establecen las Leyes, Decretos, Reglamentos, Normas y Ordenanzas Municipales y Departamentales que sean aplicables en cada caso.

Artículo 26.- Cada Proyecto de Conjunto Habitacional podrá proponer hasta 80 viviendas a ser construidas.

Artículo 27.- El diseño de las urbanizaciones, deberá proponer una organización del espacio que exprese la necesaria unidad y armonía de los diversos componentes, tanto de lo edificado como de los espacios libres. Respondiendo adecuadamente a las necesidades culturales, sociales y económicas de los habitantes e integrándose a su contexto construido y natural.

Artículo 28.- En el plano de loteamiento deberá identificarse la ubicación de las viviendas según su tipología, indicando cotas de niveles de calles y del piso terminado de las viviendas por encima de las rasantes.

Artículo 29.- En todos los casos se buscará la optimización del diseño, proponiendo una racional utilización del espacio urbano y una adecuada respuesta a las condiciones del hábitat, y considerando para la distribución y separación de las SH, los criterios de asoleamiento y ventilación mínimos requeridos.

Artículo 30.- La ubicación de las SH deberá asegurar el aprovechamiento racional de las condiciones físico-ambientales del terreno y contribuir a la configuración de áreas libres, aptas para el desarrollo de actividades comunitarias, recomendándose que

Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS

Página 13 de 59



dichas áreas sean concebidas con el criterio de integrar y complementar visual y espacialmente el ámbito propio de cada vivienda y el grupo con el espacio circundante con la integración a las comunidades existentes en la zona.

Artículo 31.- En cuanto a densidad de viviendas por cada manzana se entenderá por:

- a) Baja: cuando la ocupación de cada manzana sea menor al 30 %
- b) Media: cuando la ocupación de cada manzana sea mayor al 30 % y menor al 70%
- c) Consolidada: cuando la ocupación de cada manzana sea mayor al 70 %

Artículo 32.- Se deberá adaptar la ubicación de la S.H. a la localización de los árboles preexistentes en los lotes, tratando de respetar y mantener en lo posible la mayor cantidad de los mismos.

TITULO II - Fraccionamiento

Artículo 33.- Para proceder al fraccionamiento, subdivisión y/o parcelamiento del terreno y en consideración a las condiciones de diseño que proponga el SAT, se contemplarán los siguientes requerimientos:

- a) Conformación de amezanamientos, los que deberán dimensionarse asegurando la continuidad de las vías de interconexión existente o prevista. La trama del nuevo conjunto deberá facilitar su integración física con la trama urbana existente;
- b) En todos los casos, se tratará de lograr el aprovechamiento racional del terreno y una optimización de su fraccionamiento, tendiente a aprovechar al máximo las calles e infraestructura que existieran, respetando al máximo las condiciones naturales del medio; y

Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS

proyecto del conjunto de viviendas adoptará soluciones planialtimétricas tales como:

- a) El diseño de calles y loteamiento debe ser realizado de manera tal, que el trazado responda a la topografía del lugar, con niveles de calles inferiores a los niveles de los lotes;
- b) El proyecto de subdivisión incluirá la delimitación de los espacios exteriores privados y comunes afectados a las SH aprobado por la autoridad Municipal;
- c) En caso de ser necesario, se deberá prever un lote de terreno para la ubicación del pozo profundo de agua, casetas de bombeo, cloración y el tanque de agua. Dicho lote deberá ser transferido a la comunidad que conforma la urbanización;
- d) El índice de superficie libre de los lotes se adaptará a lo especificado en las leyes y reglamentaciones pertinentes; y
- e) El tamaño de los lotes y el ancho de las calles se adecuará a lo estipulado en las Normas pertinentes.

TITULO III - Del Diseño de la Infraestructura

Artículo 35.- Según el caso requiera, los diseños de operación y ampliación de los servicios, de Agua Potable, Agua para Hidrantes, Alcantarillado Sanitario y Sistemas de



Oscar E. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS

Página 15 de 59

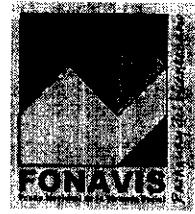


desagües Pluviales, deberán ser aprobadas por las instituciones pertinentes según corresponda.

Artículo 36.- Los diseños de servicios de electricidad, tanto público como domiciliario, deberán contar con la aprobación del ente correspondiente encargado de su administración y operación (ANDE). Comprende la instalación de la red de media tensión, de baja tensión y del transformador, conforme a las normas e indicaciones que imparte la ANDE, para cada caso particular.

Artículo 37.- Según se requiera, la Institución podrá exigir la presentación a la SEAM de un Estudio de Impacto Ambiental.

Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS



CAPITULO V - LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

TITULO I - Generalidades

Artículo 38.- Los Conjuntos Habitacionales deberán incluir el diseño de las redes de infraestructura interna básica dimensionadas a los requerimientos de consumo y las respectivas conexiones a las redes externas o implementar Sistemas de Saneamiento Básico (agua potable y desagüe cloacal) autónomos si no existieran las anteriores, para su normal funcionamiento, lo que se ajustarán en ambos casos a las Normas de Organismos Prestatarios de dichos servicios, (ANDE, ERSSAN, SENASA).

Artículo 39.- Se entenderán por obras de infraestructura del Conjunto Habitacional, las siguientes:

- a) Red de agua potable (incluye instalaciones de hidrantes según el caso);
- b) Red de aguas pluviales;
- c) Red de efluentes cloacales;
- d) Red de energía eléctrica pública y conexión domiciliaria de energía; y
- e) Red vehicular y peatonal, incluyendo: apertura de calles, cordón, cuneta, o empedrado de calzada, veredas y pasajes, con senderos pavimentados.

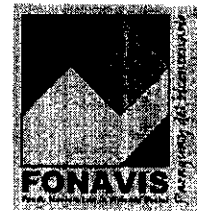
Los materiales y elementos que se emplean en la construcción de las obras de infraestructura, deberán cumplir con las normas del INTN.

TITULO II - Abastecimiento de Agua Potable

Artículo 40.- El abastecimiento de agua potable deberá estar asegurado en cantidad y calidad necesarias demostrando su factibilidad, mediante estudios correspondientes avalados con los informes técnicos respectivos.

Oscar A. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS

Página 17 de 59



Artículo 41.- Para satisfacer esta condición se contará con la alternativa siguiente:

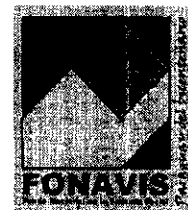
- a) Servicio público: Cuando las S. H. estén asentadas en zonas que poseen servicio público de agua, la misma deberá estar necesariamente conectada a la red. En caso que la empresa Administradora del servicios (ERSSAN, Aguaterías o la Junta de Saneamiento (SENASA) no pudiesen suministrar el servicio, se requerirá de una nota oficial de la Institución correspondiente manifestando su imposibilidad.
- b) Solución Independiente: En caso de no ser posible el abastecimiento de agua potable a través de un servicio público, la empresa se obliga a presentar una nota de Compromiso asegurando su provisión, acompañada del Proyecto de la Solución adoptada.

Artículo 42.- Cuando se requiera de la perforación de un pozo de agua, la localización del sitio, como la profundidad y demás características técnicas, obedecerán a un Estudio Hidrogeológico previo, que será realizado por cuenta y bajo responsabilidad de la empresa y cuyas conclusiones serán sometidas a consideración y aprobación de la Institución antes de otorgar la Calificación Final.

Artículo 43.- Las obras correspondientes al sistema de agua potable deberán contar con la aprobación y recepción del ente encargado de su administración, según corresponda.

Artículo 44.- Cuando se trate de servicios ejecutados y/o administrados por la propia comunidad, la construcción de las obras deberá contar con la recepción y aprobación técnica del organismo competente.

Oscar E. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS



Artículo 45.- Se deberá asegurar fehacientemente la capacidad real (caudal) del pozo de agua en función de la cantidad de usuarios de la Urbanización. La calidad del agua potable deberá contar con la aprobación del INTN.

TITULO III- Eliminación de Aguas Servidas.

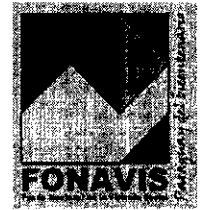
Artículo 46.- Cuando las aguas servidas del Conjunto Habitacional no puedan ser conducidas a un sistema público, se podrá optar por soluciones alternativas conforme a las disposiciones técnicas y ambientales vigentes según el caso.

Artículo 47.- Para casos de utilización de pozo absorbente o de zanja de absorción, este debe ser dimensionado con su cámara séptica, como mínimo para una familia de ocho integrantes, el terreno deberá tener la permeabilidad suficiente de manera a asegurar una rápida absorción de las aguas servidas.

Artículo 48.- La permeabilidad del suelo, debe ser determinada a través de uno o varios ensayos de percolación realizados de acuerdo a las dimensiones del terreno (uno por cada 5.000 m²), avalando sus resultados con el informe técnico emitido por un profesional competente, que formará parte de las documentaciones del proyecto a ser presentadas por la Empresa Contratista, garantizando las condiciones óptimas del terreno para la solución adoptada.

Artículo 49.- Cuando el terreno, debido a su baja permeabilidad, impida la utilización de métodos de absorción natural del efluente de la cámara séptica, el tratamiento de las aguas servidas tendrá que ser por medio de zanjas filtrantes, filtros de arena, lagunas de estabilización, planta compacta u otro método, cuyo proyecto necesariamente deberá ser aprobado por SENASA o ESSAP/SA, SEAM.

Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS



Artículo 50.- En cualquiera de los casos señalados en el artículo anterior, se deberá preverse un área específica para la implantación de las instalaciones técnicas necesarias, fuera de las áreas verdes y de uso comunitario.

Artículo 51.- Las obras correspondientes al sistema de alcantarillado sanitario deberán contar con la recepción del ente encargado de su administración ERSSAN, SENASA o JUNTA DE SANEAMIENTO según corresponda.

Artículo 52.- Cuando se trate de servicios ejecutados y/o administrados por la propia comunidad, la construcción de obras deberá contar con la recepción y aprobación técnica del organismo competente.

TITULO IV - Suministro de Energía Eléctrica

Artículo 53.- Las obras correspondientes a la red de distribución de energía eléctrica, tanto de alumbrado público como domiciliario, deberá estar incorporada y aprobada por la ANDE.

TITULO V - Red Vial.

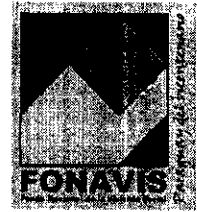
Artículo 54.- Las obras de pavimentación de calles deberán contar con la recepción de la Municipalidad encargada de su administración.

Artículo 55.- Cuando se trate de obras ejecutadas y/o administradas por la propia comunidad, la construcción de ellas deberá contar con la recepción o aprobación técnica del organismo competente, antes de su construcción.

Artículo 56.- Las calles interiores de circulación deberán estar pavimentadas con empedrado como mínimo. La utilización de otros tipos de pavimentos tales como:

Oscar Mercado G.
Coordinador Grat. - FONAVIS

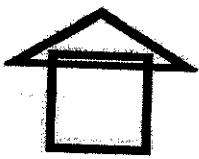
Página 20 de 59



asfalto, adoquines, etc., no son excluyentes. El ancho de las calles se adecuará a lo estipulado en la Ley 3966/10.

Artículo 57.- En fraccionamiento y diseño del ancho de calles y avenidas tendrán en cuenta las Leyes N° 966 y 967/82 que determinan franjas de seguridad y servicio para las líneas de transmisión, y distribución de la energía eléctrica.

Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS



CAPITULO VI - DE LA SOLUCIÓN HABITACIONAL

TITULO I - Generalidades

Artículo 58.- El diseño arquitectónico de la vivienda deberá ser funcional, cuidando el correcto relacionamiento entre los diferentes espacios funcionales del programa, basando su dimensionamiento en los usos y el equipamiento destinado a ocupar dicho espacio, evitando la desproporción de ellos y logrando la óptima utilización de la superficie construida.

Artículo 59.- Los diseños del loteamiento y obras de construcción deberán contar con la aprobación de los planos, planillas de cálculos métricos, presupuestos y especificaciones, otorgados por la Municipalidad que corresponda al proyecto en concordancia con las Normas vigentes.


TITULO II- Habitabilidad de las SH

Artículo 60.- Los diseños de la SH deberán cumplir con los requerimientos y Especificaciones Técnicas del municipio respectivo y en concordancia con las Normas vigentes.

Artículo 61.- Las S.H., a efecto de ser calificadas deberán reunir los siguientes criterios de habitabilidad:

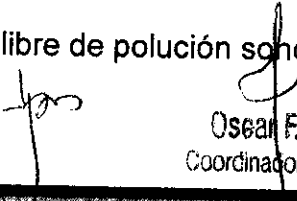
a) La superficie mínima de vivienda será:

- 1) Para Nivel 1: 60,00 m²
- 2) Para Nivel 2: 60,00 m².
- 3) Para Nivel 3: 40,00 m².
- 4) Para Nivel 4: 36,00 m²;


Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS



- d) Contar con servicios de conexión a red pública o privada de agua potable con cocina y servicio higiénico (baño), conectados a dicho sistema;
- e) Conexión regular a la red pública de tendido eléctrico, alumbrado público o privado;
- f) Desagüe Cloacal con solución adecuada a las normas sanitarias en función al tipo de suelo, con servicio higiénico y cocina conectados a dicho sistema;
- g) Las superficies de los Locales son:
 - 1) Baños: no serán inferior a 2,40 m²; 1,10m ancho,
 - 2) Cocinas: no serán inferior a 5,40 m²; 1,80m ancho,
 - 3) Dormitorios Simples: no serán inferior a 7,00 m²; 2,40m ancho y
 - 4) Dormitorios Matrimonial: no serán inferior a 8,50 m²; 2,80m ancho
- h) La organización espacial general así como las dimensiones de las diferentes dependencias de la vivienda deberán ser realizadas en base al estudio del equipamiento necesario, el desplazamiento armónico interno, funcionalidad, ventilación e iluminación solar adecuada;
- i) Los materiales a ser utilizados en la construcción de las viviendas deberán poseer las cualidades que aseguren la buena calidad física de las viviendas;
- j) La SH deberá contar con servicios de:
 - 1) Transporte público a no más de 800 metros de distancia.
 - 2) Áreas de Recreación: espacios verdes, plazas, parques. a menos de 800 metros de distancia.
 - 3) Escuelas a menos de 1.000 metros de distancia.
 - 4) Puesto de salud a menos de 1.500 metros de distancia.
 - 5) Servicio de Recolección de Residuos Sólidos;
- k) Cada terreno deberá contar mínimamente con un árbol, ya sea de plantación reciente o añosa del lugar;
- l) El lugar deberá estar en lo posible libre de polución sonora; y


Oscar E. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS

Página 23 de 59



m) El emplazamiento deberá contar con vías de acceso directo de todo tiempo.

TITULO III - Materiales de construcción

Artículo 62.- Podrán utilizarse todos los materiales de uso corriente disponibles en el mercado, siempre y cuando los mismos sean de calidad comprobada y sus usos se adecuen al diseño propuesto.

Artículo 63.- Los materiales que se empleen en la construcción de las SH deberán cumplir con las normas del INTN.

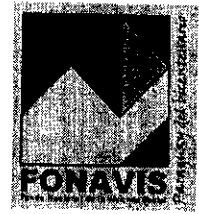
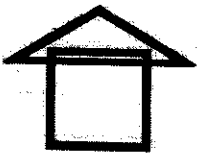
TITULO IV - Sistemas Constructivos

Artículo 64.- En general, se aceptará la edificación o método de construcción, que demuestre que cumpla con los requisitos, de una estructura homogénea, resistente y duradera requerida para la S.H.

Artículo 65.- Disposiciones vigentes sobre seguridad, calidad de los materiales, resistencia física-climática, hidrófuga, protección contra incendio, protección de las paredes externas de las aguas de lluvia y otras que aseguren una buena construcción.

Artículo 66.- Si se tratare de sistemas constructivos que empleen materiales no convencionales, la Empresa Constructora deberá presentar el certificado de calidad expedido por el INTN.

Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS



CAPITULO VII - DE LAS DOCUMENTACIONES REQUERIDAS PARA EL FINANCIAMIENTO DE PROYECTOS CONJUNTOS HABITACIONALES.

TITULO I - Generales

Artículo 67.- Para la Calificación Técnica del Proyecto de Conjunto Habitacional se requerirá la presentación de:

- a) Nota solicitud de Evaluación Técnica del Proyecto de Conjunto Habitacional: individualizando a los postulantes, nivel al que corresponde e indicando el lugar exacto de la propiedad;
- b) Resumen Ejecutivo del Proyecto describiendo:
 - 1) Nombre del Proyecto.
 - 2) Breve Descripción del proyecto.
 - 3) Datos del Grupo Organizado.
 - Nombre del Grupo u Organización.
 - Dirección.
 - Teléfono.
 - Correo electrónico.
 - RUC N°.
 - Nombre del Representante.
 - Dirección del Representante.
 - Teléfonos del Representante.
 - Correo electrónico del Representante.
 - Actividad laboral del Representante.

Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS



4) Datos de los aspectos Sociales,

- Perfil social de los postulantes a las viviendas.
- Definición y características del Grupo Meta.
- Componentes del proyecto (capacitación, ayuda mutua, construcción, etc.).

5) Datos de los aspectos Técnicos,

- Superficie del terreno.
- Cantidad de viviendas.
- Superficie de las viviendas, por tipología.
- Descripción y características de los Programas Complementarios.
- Superficie de los Programas Complementarios.
- Ubicación del Terreno.
- Costo de la vivienda por tipología y costo promedio por m2.
- Resumen de costos por componentes del Proyecto.
- Tiempo total de ejecución del proyecto.

6) Datos de los aspectos Financieros,

- Monto del financiamiento global requerido y discriminado por concepto según reglamento general y del SAT.
- Fuente, condiciones y características particulares de cada parte del Financiamiento.

7) Datos de los aspectos Jurídicos,

- Fecha de constitución del Grupo.

Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS

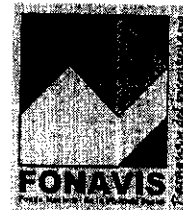


- Fecha de Aprobación por la Autoridad Competente.
- Nombre del SAT habilitado por la Institución, contratada por el Grupo, y número y fecha de la Resolución de su habilitación.

c) Copia autenticada de:

- 1) Estatutos Sociales del grupo Organizado,
- 2) Resolución de habilitación o Inscripción expedida por la autoridad competente,
- 3) RUC identificador a excepción de comisiones vecinales.
- 4) Memoria del periodo fenecido del Representante,
- 5) Balance General de los 3 últimos años del Representante,
- 6) Acta de la última Asamblea que designó Miembros de la Administración y Síndicos, a excepción de comisiones vecinales,
- 7) Ultimo informe de Auditoría independiente y de INCOOP para el caso de cooperativas,
- 8) Resolución de la Cooperativa que aprueba la contratación del Equipo de Asistencia Técnica (si corresponde, según modalidad de trabajo),
- 9) Convenio entre el grupo organizado, el SAT y terceros (si corresponde), para asistencia en la ejecución del Proyecto según modalidad de trabajo,
- 10) Resolución de la Institución que habilita al SAT,
- 11) Reglamento interno del Grupo Organizado, y lista de integrantes,
- 12) Registro de Firmas de todos los Integrantes del Grupo Organizado y sus cónyuges,
- 13) Título de propiedad del Inmueble asiento del futuro Proyecto, y
- 14) Tasación del inmueble realizada por la Institución como máximo seis meses antes; y

Oscar E. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS

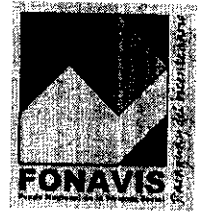


d) Otra documentación que la Institución determinare necesaria.

Artículo 68.- Para anticipos de desembolso, se requerirá los siguientes documentos:

- a) Nota solicitud indicando el monto requerido e individualizando el Proyecto al que está dirigido el financiamiento; y
- b) Copia autenticada de:
 - 1) N° de C.I. de cada uno de los Miembros representantes del grupo organizado,
 - 2) Certificado de Vida y Residencia de las Autoridades del grupo, otorgado por la Policía Nacional,
 - 3) Certificado de Antecedentes Judiciales de las Autoridades del grupo, otorgado por el Poder Judicial,
 - 4) Reglamento Interno del grupo organizado del programa de vivienda a ser implementado,
 - 5) Certificado de Cumplimiento Tributario a excepción de las comisiones vecinales,
 - 6) Factura de pago del impuesto inmobiliario del último año,
 - 7) Nómina de profesionales técnicos del SAT contratado que trabajarán en el Proyecto, especificando su área de competencia, acompañada de copia autenticada de la C.I. y Currículo profesional de los mismos,
 - 8) Los inmuebles asientos de los Proyectos deberán estar libres de todo gravamen o restricción de dominio, y
 - 9) Otra documentación que la Institución determinare necesaria.

Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS



TITULO II -Documentaciones Técnicas requeridas

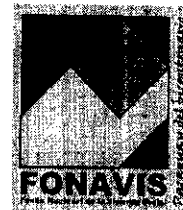
Artículo 69.- Para la Calificación Técnica Definitiva del Proyecto se requerirá la presentación del Proyecto Arquitectónico Ejecutivo firmado por las autoridades pertinentes del grupo y el beneficiario y/o propietarios del inmueble y por los profesionales habilitados, contratados o designados por el promotor de proyecto y los planos del Proyecto aprobados por el municipio afectado, así como el comprobante de cumplimiento de las normas y requisitos ambientales exigidos para el caso

Artículo 70.- Las Documentaciones requeridas son:

a) Plantas:

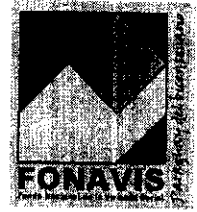
- 1) De Ubicación del Terreno con relación al entorno próximo,
- 2) De ubicación de las viviendas y de los programas complementarios en el terreno,
- 3) Arquitectónicas acotadas de las viviendas y de los programas complementarios,
- 4) Arquitectónicas equipadas de las viviendas y de los programas complementarios,
- 5) De fundaciones de las viviendas y de los programas complementarios
- 6) De Infraestructura vial y perfiles de calles,
- 7) De Infraestructura eléctrica y sanitaria,
- 8) De Estructuras de las viviendas y de los programas complementarios si la construcción es de más de un nivel,
- 9) De Estructuras de Techo,
- 10) De instalaciones eléctricas de las Viviendas, y

Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS



- 11) De instalaciones sanitarias: de agua corriente, desagües pluviales de viviendas, según el caso;
- b) Cortes: todos los cortes necesarios para la comprensión del proyecto tanto de las Viviendas, como de los Programas Complementarios;
 - c) Fachadas: todas las Fachadas necesarias para la comprensión del proyecto tanto de las Viviendas, como de los Programas Complementarios;
 - d) Cómputo métrico y presupuesto de las Viviendas, Programas y obras complementarias y de infraestructura;
 - e) Planilla de terminación de locales;
 - f) Fotocopia del recibo de la Institución, por el pago de la tasación del terreno a ser realizada por la Institución (con cargo al Grupo Organizado);
 - g) Detalles constructivos: tanque elevado, estación de bombeo, tratamiento de efluentes, y especiales, si los hubiere;
 - h) Cómputo métrico y presupuesto definitivo de las viviendas, programas y obras complementarias y de infraestructura;
 - i) Presupuesto General definitivo (montos Globales de los componentes del Proyecto), por componentes, del proyecto; Cómputo métrico y presupuesto de las viviendas, programas y obras complementarias, de infraestructura, etc.;
 - j) Especificaciones Técnicas de todos los rubros utilizados en la construcción;
 - k) Planilla de terminación de locales;
 - l) Cronograma financiero estimado de los desembolsos de anticipos de subsidios según sea el caso;
 - m) Cronograma Físico-Financiero total;
 - n) Memoria de Cálculos de las estructuras, infraestructura e instalaciones especiales, según el caso;

Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS



- o) Licencia Ambiental y en casos que la SEAM requiera la Evaluación de Impacto Ambiental – EIA.
- p) Certificado de Ahorro Previo de los postulantes a la vivienda, según monto fijado para el nivel; y
- q) Cualquier otra documentación adicional que sea requerida por la Institución,

TITULO III -Documentaciones Administrativas requeridas

Artículo 71.- Para el Primer Desembolso, se requerirá los siguientes documentos:

- a) Constitución de la hipoteca de primer rango, a favor del beneficiario;
- b) Número de cuenta bancaria habilitada para el Proyecto;
- c) Póliza de Seguros para Construcción e Infraestructura;
- d) Fiel Cumplimiento de Contrato sobre el 10 % del mismo;
- e) Daños a Terceros;
- f) Riesgo en Zona de Obra;
- g) Garantía de Anticipo;
- h) Accidente de Trabajo;
- i) Póliza de Seguros para fiscales, por responsabilidad Profesional; y
- j) Otras Pólizas que a criterio de la Institución sean necesarias.

Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS



**CAPITULO VIII - DE LAS DOCUMENTACIONES REQUERIDAS PARA EL
FINANCIAMIENTO DE PROYECTOS INDIVIDUALES.**

TITULO I - Generales

Artículo 72.- Para la Calificación Técnica del Proyecto de SH individuales se requerirá la presentación de:

- a) Nota solicitud de Evaluación de Técnica de la SH individualizando al postulante, nivel al que corresponde e indicando el lugar exacto de la propiedad;
- b) Resumen Ejecutivo del Proyecto describiendo:
 - 1) Breve Descripción del proyecto y características de los trabajos a realizarse,
 - 2) Datos del Solicitante,
 - Nombre.
 - Dirección.
 - Teléfono.
 - Correo electrónico.
 - Actividad laboral.
 - Nivel postulado.
 - 3) Datos de los aspectos Técnicos,
 - Superficie del terreno.
 - Superficie de la vivienda.
 - Tipología.
 - Precio de la vivienda.

Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS

Página 32 de 59



- Precio promedio por m2.
- Dirección de Ubicación del Terreno.
- Ciudad de Ubicación del Terreno.
- Departamento de Ubicación del Terreno.
- Finca no.
- Cta. Cte. Catastral N°. o Padrón
- Tiempo total de ejecución del proyecto.

4) Datos de los aspectos Financieros,

- Monto del financiamiento global requerido y discriminado por concepto según reglamento general.
- Fuente, condiciones y características particulares de cada parte del Financiamiento; y

c) Copia autenticada de:

- 1) Título de propiedad del Inmueble asiento del futuro Proyecto,
- 2) Tasación del inmueble realizada por la Institución como máximo seis meses antes,
- 3) Factura de pago del impuesto inmobiliario del último año,
- 4) Nómina de los profesionales responsables del Proyecto, especificando su área de competencia, acompañada de copia autenticada de la C.I. y Currículo profesional, y copia de la patente profesional de los mismos,
- 5) Convenio con el o los profesionales contratados,
- 6) Otra documentación que la Institución determinare necesaria.

Artículo 73.- Los inmuebles asientos de los Proyectos deberán estar libres de todo gravamen o restricción de dominio


Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS

Página 33 de 59



TITULO II - Documentaciones Técnicas requeridas


Artículo 74.- Para la Calificación Técnica Definitiva del Proyecto se requerirá la presentación del Proyecto Arquitectónico Ejecutivo firmado por el beneficiario propietario del inmueble y por los profesionales habilitados que fueran contratados o designados para el desarrollo integral del proyecto y los planos del Proyecto aprobados por el municipio afectado. En casos que aun no se disponga de planos aprobados por el municipio, se aceptará en su reemplazo una constancia de la consulta previa de NO OBJECION al proyecto presentado, referente a los aspectos ambientales, técnicos y urbanísticos emitido por el municipio correspondiente.

Artículo 75.- Las Documentaciones requeridas son:

a) Plantas:

- 1) De Ubicación del Terreno con relación al entorno próximo,
- 2) De ubicación de la vivienda en el terreno,
- 3) Arquitectónicas acotadas,
- 4) Arquitectónicas equipadas,
- 5) De fundaciones,
- 6) De Infraestructura vial y perfiles de calles,
- 7) De Infraestructura eléctrica y sanitaria,
- 8) De Estructuras de la viviendas si la construcción es de más de un nivel,
- 9) De Estructuras de Techo,
- 10) De instalaciones eléctricas de la vivienda, y
- 11) De instalaciones sanitarias: de agua corriente, desagües pluviales de la vivienda, según el caso.

b) Cortes: todos los cortes necesarios para la comprensión del proyecto;


Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS

Página 34 de 59



- c) Fachadas: todas las Fachadas necesarias para la comprensión del proyecto;
- d) Cómputo métrico y presupuesto de la vivienda y obras complementarias;
- e) Planilla de terminación de locales;
- f) Fotocopia del recibo de pago de la Institución, en concepto de la tasación del terreno (con cargo al Grupo Organizado);
- g) Detalles constructivos y ubicación de la solución cloacal;
- h) Cómputo métrico y presupuesto de la vivienda y obras complementarias;
- i) Especificaciones Técnicas de todos los rubros utilizados en la construcción;
- j) Cronograma Físico-Financiero total;
- k) Memoria de Cálculos de las estructuras e instalaciones especiales, según el caso;
- y
- l) Cualquier otra documentación adicional que sea requerida por la Institución.

Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS



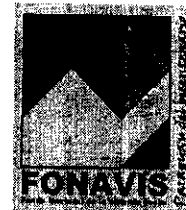
CAPITULO IX - DE LAS DOCUMENTACIONES REQUERIDAS PARA COMPRA DE VIVIENDA NUEVA O USADA.

TITULO I - Generales

Artículo 76.- Para la Calificación Técnica de la SH en la modalidad de Compra de Vivienda Nueva o Usada se requerirá la presentación de:

- a) Nota solicitud de Evaluación de la SH individualizando al postulante, nivel al que corresponde e indicando el lugar exacto de la propiedad;
- b) Resumen Ejecutivo de la SH describiendo:
 - 1) Breve Descripción de la SH,
 - 2) Datos del Solicitante,
 - Nombre.
 - Dirección.
 - Teléfono.
 - Correo electrónico.
 - Actividad laboral.
 - Nivel postulado.
 - 3) Datos de los aspectos Técnicos,
 - Superficie del terreno.
 - Superficie de la vivienda.
 - Tipología.
 - Precio de la vivienda ofertada.
 - Precio promedio por m2.

Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS



- Dirección de Ubicación del Terreno.
 - Ciudad de Ubicación del Terreno.
 - Departamento de Ubicación del Terreno.
 - Cta. Cte. Catastral N°.
- 4) Datos de los aspectos Financieros,
- Monto del financiamiento global requerido.
 - Fuente, condiciones y características particulares de cada parte del Financiamiento.
- c) Carta Oferta del Propietario del Inmueble;
- d) Fotografías de la Vivienda:
- 1) Frente,
 - 2) Fondo,
 - 3) Cocina,
 - 4) Baño, y
 - 5) Áreas comunes, escaleras y/o ascensores en caso de soluciones en altura; y
- e) Copia autenticada de:
- 1) Título de propiedad del Inmueble,
 - 2) Tasación del inmueble realizada por la Institución como máximo seis meses antes,
 - 3) Factura de pago del impuesto inmobiliario del último año,
 - 4) Factura de pago de electricidad ANDE,
 - 5) Convenio con el o los profesionales contratados, y
 - 6) Otra documentación que la Institución determine necesaria.

Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS



Artículo 77.- Los inmuebles asientos de los Proyectos deberán estar libres de todo gravamen o restricción de dominio

TITULO II - Documentaciones Técnicas requeridas

Artículo 78.- Para la Calificación Técnica Definitiva se requerirá la presentación del plano aprobado por el municipio afectado. En casos que aun no se disponga de planos aprobados por el municipio, se aceptará en su reemplazo la contraseña del inicio de trámites.

Artículo 79.- Las Documentaciones requeridas son:

a) Plantas:

- 1) Croquis de ubicación del terreno,
- 2) Plano manzanero,
- 3) Plano de la Vivienda aprobado por la municipalidad, o en su defecto Plano o Esquema con sus medidas internas;

b) Fotocopia del recibo de pago de la Institución, en concepto de la tasación del terreno (con cargo del Postulante); y

c) Cualquier otra documentación adicional que sea requerida por la Institución.

Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS



CAPITULO X – DE LAS CONDICIONES JURIDICAS DEL TERRENO

TITULO I - Generalidades

Artículo 80.- Los terrenos deberán contar con plano de loteamiento aprobado por la municipalidad respectiva, contar con cuenta corriente catastral y con título inscripto en el Registro de la Propiedad dependiente del Poder Judicial y de la Dirección de Catastro Nacional dependiente del Ministerio de Hacienda.

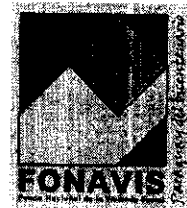
Artículo 81.- Los Terrenos y proyectos que requieran de la coordinación y ejecución de acciones conjuntas con otras instituciones del gobierno central y/o gobiernos departamentales o locales en carácter de propietarios de los inmuebles, se regirán por condiciones particulares acordadas por las partes en un convenio particular, y de acuerdo a cada caso.

TITULO II - De la Transferencia de la Propiedad

Artículo 82.- La propiedad del inmueble, deberá transferirse al beneficiario del SVS, ya sea en forma definitiva o mediante la constitución de una hipoteca a favor del acreedor que otorgo el crédito complementario, si lo hubiere.

Artículo 83.- En los casos de terrenos municipales, de esta institución, hoy denominada SENAVITAT, SAS, Ministerio del Interior u otra institución del gobierno central y/o de gobiernos departamentales donde el Estado sea propietario, para la calificación definitiva del Proyecto, será suficiente la presentación de la Resolución correspondiente, por la cual la Institución afectada, se compromete a ceder la propiedad del inmueble a nombre del Beneficiario.

Oscar E. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS



Artículo 84.- El Título de propiedad del Terreno, solo podrá ser transferido a terceros por fallecimiento del titular, o después de 10 años a haberse otorgado el SVS.

Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS



CAPITULO XI – DE LA EVALUACION TECNICA DEL PROYECTO

TITULO I - De las etapas de Evaluación

Artículo 85.- Para la EVALUACION TECNICA DEL PROYECTO, se establecen las etapas de Precalificación, Calificación Técnica Definitiva para los proyectos que requieran anticipos de SVS, debiendo para esos efectos observarse los procedimientos internos relativos al estudio y evaluación del Proyecto Postulante que será realizada sin costo alguno por la Institución, a excepción del arancel correspondiente a la de tasación del terreno.

Artículo 86.- Etapa de Precalificación Técnica: El Objetivo es evaluar la factibilidad del Proyecto presentado conforme las siguientes circunstancias:

a) Conjuntos Habitacionales sin anticipos: destinados a proyectos de desarrollo de SH promovidos por empresas constructoras, inmobiliarias, profesionales independientes, cooperativas o cualquier promotor independiente en general, a fin de iniciar las obras conforme a los requerimientos de la Institución, previo estudio del emprendimiento;

En esta Etapa, se evaluará la condición jurídica del terreno, de los planos y de la tipología pretendida, a fin de que la HS pueda ser aprobada en cuanto a las condiciones de implantación en el sitio, de habitabilidad y del nivel socio-económico a que pertenece, de acuerdo con las características y especificaciones técnicas presentadas por los promotores del proyecto;

b) Conjuntos Habitacionales con anticipos: destinados a proyectos de desarrollo de SH promovido a través de un SAT con empresas constructoras, inmobiliarias, profesionales independientes, cooperativas o cualquier promotor independiente en

Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS

Página 41 de 59



general, a fin de obtener anticipos programados del SVS, e iniciar las obras conforme a los requerimientos de la Institución.

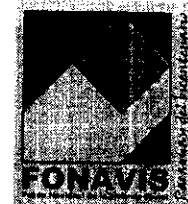
En esta Etapa, se evaluará la condición social de los postulantes a la vivienda, la características operativas y de funcionamiento del Grupo Organizado, la condición jurídica del terreno, de los planos y de la tipología pretendida, a fin de que la SH pueda ser aprobada en cuantos a las condiciones de implantación en el sitio, de habitabilidad y del nivel socioeconómico a que pertenece, de acuerdo con las características y especificaciones técnicas presentadas por los promotores del proyecto; y

- c) Construcción, ampliación, terminación y mejoramiento de la vivienda: destinados a proyectos de desarrollo de SH promovidos individualmente por el Beneficiario al SVS, con una empresa constructora o un profesional independiente, a fin de iniciar las obras conforme a los requerimientos de la Institución.

En esta Etapa, se evaluará la situación socioeconómica de los postulantes en relación a la vivienda promovida, la condición jurídica de dominio del terreno, el Proyecto Ejecutivo (de los planos de la SH y su infraestructura si corresponde) y la tipología pretendida; a fin de que la SH pueda ser aprobada en cuantos a las condiciones de: implantación en el sitio, sus características técnicas constructivas, costos y cómputos generales, la habitabilidad, y sus aspectos ambientales, urbanísticos y de emplazamiento.

Artículo 87.- La etapa de Calificación Técnica Definitiva: Su Objetivo es la Calificación Final de la SH y su infraestructura, que permitirá la autorización del desembolso total o final del SVS, según sea el caso conforme las siguientes circunstancias:

Oscar E. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS



- a) Compra de Viviendas Nuevas o Usadas: destinada a SH ya terminadas y en condiciones de uso inmediato.

En esta Etapa, se evaluará la condición jurídica final del terreno y de los planos de la tipología pretendida, a fin de que SH pueda ser certificada en cuantos a las condiciones de implantación en el sitio, de habitabilidad, ambientales y del nivel socio-económico a que pertenece; y

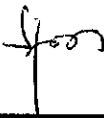
- b) Construcción, ampliación, terminación y mejoramiento de la vivienda: destinada a SH que fueron construidas conforme a un proyecto que cuenta con Precalificación Técnica aprobada por la Institución, sean estas soluciones individuales en Lote Propio, o de Conjuntos habitacionales.

En esta Etapa, se evaluará la condición jurídica final del terreno y la fidelidad de la obra en relación al Proyecto Ejecutivo, la infraestructura y las Especificaciones Técnicas aprobadas inicialmente, a fin de que HS pueda ser certificada en cuanto a las condiciones de implantación en el sitio, habitabilidad, ambiental y nivel socio-económico a que pertenece.

TITULO I - Presupuesto de las SH individuales y de Conjuntos Habitacionales

Artículo 88.- Modelo de Planilla a ser utilizada para el presupuesto General de Costos

ÍTEM	CONCEPTO	EN GS.	EN USM
1	Costo Total de las Viviendas con IVA incluido		
2	Costo Total de los Programas Complementarios		
3	Costo Total de la Infraestructura		
4	Costo del Terreno		
5	Costo de la SAT hasta el 15% sobre los puntos 1, 2, y 3		


Oscar F. Mereado G. Página 43 de 59
Coordinador Gral. - FONAVIS



Artículo 89.- Los costos de Fiscalización de Obras del Proyecto deberán estar incluidos en los costos del Servicio de Asistencia Técnica

Artículo 90.- Las planillas de Costos y Presupuestos deberán incluir una columna con los montos equivalentes en USM correspondientes a cada ítem del mismo

Artículo 91.- Los montos de los costos deberán estar expresados con IVA incluido

Artículo 92.- Los costos en concepto de la Supervisión de Obra y de los Gastos Administrativos de la Institución, serán absorbidos por la misma.

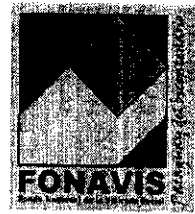
Artículo 93.- Los montos en concepto de Tasación del Inmueble serán definidos por la institución y serán abonados por el promotor del Proyecto.

TITULO II - De los reparos y observaciones

Artículo 94.- En el caso de tener que formular reparos a un Proyecto de una SH terminada, de manera a procederse a la rectificación o corrección correspondiente, el Funcionario Técnico de la Institución responsable del estudio en esa instancia, comunicará inmediatamente por teléfono y/o correo electrónico los puntos objetados al Proyectos, e informará acerca de los mismos por escrito, a sus inmediatos superiores, para que éstos procedan a la notificación oficial respecto de las objeciones.

Artículo 95.- El Promotor o beneficiario del SVS, dispondrá hasta 30 días corridos para responder al requerimiento, de modo a dar continuidad al estudio del correspondiente. Pasado dicho plazo, el expediente se remitirá para su archivo.

Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS



CAPITULO XII –DE LAS MODALIDADES DE PROGRAMAS

TITULO I - Generalidades

Artículo 96.- Para cada programa se establece de manera independiente, características particulares que responden a los objetivos establecidos en las Políticas de Aplicación del FONAVIS en el marco de la Política Habitacional de la Institución.

Artículo 97.- La institución podrá incorporar en El Plan de Acción Anual, la implementación de una o varias modalidades de programas según sus prioridades y de acuerdo a la disponibilidad presupuestaria.

Artículo 98.- Todos los Programas Habitacionales Urbanos desarrollados en el marco del FONAVIS, deberán cumplir con todos los criterios de habitabilidad, técnicos, ambientales, de emplazamiento, de infraestructura y de urbanización establecidos en el presente reglamento.

Artículo 99.- Las viviendas Rurales y de Pueblos Originarios, se registrarán por características particulares de emplazamiento, localización, infraestructura y de habitabilidad definidas para cada modalidad de programa

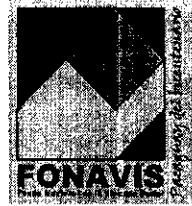
TITULO II - Programa de Adquisición de Vivienda Nueva

Artículo 100.- El Programa de Adquisición de Vivienda Nueva, es la modalidad que permite al Beneficiario del SVS, adquirir una vivienda nueva dentro del territorio nacional, y dentro del plazo establecido en el Reglamento General del FONAVIS.

Artículo 101.- Se considerara una Vivienda Nueva a todo Núcleo Habitacional que tenga hasta 3 años de construcción contados a partir de su terminación.


Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS

Página 45 de 59



Artículo 102.- Son características de la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva:

a) EL Objetivo del Programa:

Aumentar el parque habitacional del país otorgando la posibilidad a los beneficiarios a acceder a una vivienda ajustada a sus requerimientos en cuanto a las variables de ubicación, calidad y características de la misma posibilitando a la vez la creación de fuentes de trabajo a la población;

b) Grupo Meta:

Dirigido a familias que no cuenten con una vivienda;

c) Forma de Financiación:

El financiamiento de la vivienda, contemplara los siguientes aspectos:

- 1) Contar con un ahorro previo acorde al nivel del SVS obtenido,
- 2) El acceso al SVS según el nivel calificado, y
- 3) Contar con un crédito de una IFAC habilitada, o demostrar que dispone del monto correspondiente a este concepto.

d) Tipo de Vivienda:

Cualquier Tipología Urbana contemplada en el presente reglamento;

e) Condiciones de Emplazamiento:

El terreno deberá estar emplazado en una manzana con el 25% de densidad ocupacional en viviendas; y

f) Situación Jurídica del Inmueble:

- 1) El terreno: deberá estar titulado, catastrado y con el fraccionamiento aprobado por Ordenanza Municipal,
- 2) Impuestos y Tasas Municipales: abonados al día, y

Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS



- 3) La vivienda: deberá contar con los planos aprobados por el municipio respectivo, en caso de encontrarse en trámite, el Beneficiario deberá presentar constancia de trámite emitido por la municipalidad.

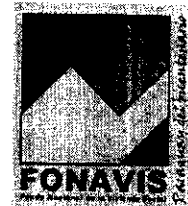
Artículo 103.- Son Criterios de exclusión de la Modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva:

- a) Incumplimiento de cualquiera de las Disposiciones Generales establecidas en el presente reglamento;
- b) Las viviendas que no cuenten con los planos aprobados por la municipalidad pertinente;
- c) Que el Postulante posea uno o más inmuebles escriturados a su nombre;
- d) Toda vivienda emplazada cerca o en áreas denominadas de riesgo definida por evaluación realizada por profesionales de la Unidad Ambiental de la Institución; y
- e) Viviendas que hayan sido remodeladas en un porcentaje menor del 60%.
- f) Viviendas con terrenos de más de 450 m²
- g) Que sobrepase el costo máximo de la vivienda estipulado en el Reglamento General del FONAVIS para el Nivel calificado

Artículo 104.- A efecto de evaluación de una vivienda en la Modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva, el beneficiario del SVS, solo se requerirá de la Calificación Técnica Definitiva

Artículo 105.- Para la Modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva, en ningún caso se permitirá la intermediación de los servicios del SAT.

Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS



TITULO III - Programa de Adquisición de Vivienda Usada

Artículo 106.- El Programa de Adquisición de Vivienda Usada, en la modalidad que permite al Beneficiario del SVS, adquirir una vivienda usada o reacondicionada dentro del territorio nacional y dentro del plazo establecido en el Reglamento General del FONAVIS.

Artículo 107.- Se considerara una Vivienda Usada, a todo Núcleo Habitacional que tenga hasta 3 años de construcción contados a partir de su terminación.

Artículo 108.- Son características de la modalidad de Adquisición de Vivienda Usada:

a) EL Objetivo del Programa:

Posibilitar el acceso de los beneficiarios a una vivienda ajustada a sus requerimientos en cuanto a las variables de ubicación, calidad y a las características y necesidades de la familia;

b) Grupo Meta:

Dirigido a familias que no cuenten con una vivienda;

c) Forma de Financiación:

El financiamiento de la vivienda, contemplara los siguientes aspectos:

- 1) Contar con un ahorro previo acorde al nivel del SVS obtenido,
- 2) El acceso al SVS según el nivel calificado,
- 3) Contar con un crédito de una IFAC habilitada, o demostrar que dispone del monto correspondiente a este concepto;

d) Tipo de Vivienda:

Cualquier Tipología Urbana contemplada en el presente reglamento;


Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS

Página 48 de 59



e) Condiciones de Emplazamiento:

El terreno deberá estar emplazado en un barrio desarrollo medio o consolidado y en una manzana con el 60% de densidad ocupacional en viviendas para los Niveles 1 y 2, y de 40% de densidad ocupacional en viviendas para los Niveles 3 y 4; y

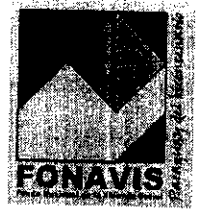
f) Situación Jurídica del Inmueble:

- 1) El terreno: deberá estar titulado, catastrado y con el fraccionamiento aprobado por Ordenanza Municipal,
- 2) Impuestos y Tasas Municipales: abonados al día, y
- 3) La vivienda: deberá contar con los planos aprobados por el municipio respectivo, en caso de encontrarse en trámite, el Beneficiario deberá presentar constancia de trámite emitido por la municipalidad.

Artículo 109.- Son Criterios de exclusión de la Modalidad de Adquisición de Vivienda Usada:

- a) Incumplimiento de cualquiera de los Disposiciones Generales establecidas en el presente reglamento;
- b) Las viviendas que no cuenten con los planos aprobados por la municipalidad pertinente;
- c) Que el Postulante posea uno o más inmuebles escriturados a su nombre;
- d) Toda vivienda emplazada cerca o en áreas denominadas de riesgo definida por evaluación realizada por profesionales de la Unidad Ambiental de la Institución; y
- e) Viviendas que hayan sido remodeladas en un porcentaje menor del 60%
- f) Viviendas con terrenos de más de 450 m²

Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS



- g) Que sobrepase el costo máximo de la vivienda estipulado en el Reglamento General del FONAVIS para el Nivel calificado

Artículo 110.- A efecto de evaluación de una vivienda en la Modalidad de Adquisición de Vivienda Usada, el beneficiario del SVS, solo se requerirá de la Calificación Técnica Definitiva

Artículo 111.- Para la Modalidad de Adquisición de Vivienda Usada, en ningún caso se permitirá la intermediación de los servicios del SAT.

TITULO IV - Programa de Edificación en Lote Propio.

Artículo 112.- El Programa de Edificación en Lote Propio, es la modalidad que permite al Beneficiario del SVS ampliar, terminar, refaccionar, o construir la vivienda en su lote.

Artículo 113.- Son características de la modalidad de Edificación en Lote Propio:

- a) EL Objetivo del Programa:

Posibilitar el desarrollo de la SH o de una vivienda nueva en el inmueble del beneficiario del SVS, ajustada a los requerimientos y necesidades de la familia;

- b) Grupo Meta:

Dirigido a familias que dispongan de un solo lote Urbano, con o sin construcción y que requieran de una SH;

- c) Forma de Financiación:

El financiamiento de la vivienda, contemplara los siguientes aspectos:

- 1) El acceso al SVS según el nivel calificado,
- 2) Contar con un crédito de una IFAC habilitada, o demostrar que dispone del monto correspondiente a este concepto;

Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS



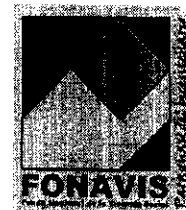
- d) Tipo de Vivienda:
Cualquier Tipología Urbana contemplada en el presente reglamento
- e) Condiciones de Emplazamiento:
El terreno deberá estar emplazado en un barrio de desarrollo bajo, medio y/o consolidado, en una manzana de cómo mínimo del 20% de densidad ocupacional en viviendas; y
- f) Situación Jurídica del Inmueble:
- 4) El terreno: deberá estar titulado, catastrado y con el fraccionamiento aprobado por Ordenanza Municipal,
 - 5) Impuestos y Tasas Municipales: abonados al día, y
 - 6) La vivienda: deberá contar con los planos aprobados por el municipio respectivo, en caso de encontrarse en trámite, el Beneficiario deberá presentar constancia de trámite emitido por la municipalidad.

Artículo 114.- Son Criterios de exclusión de la Modalidad de Edificación en Lote Propio:

- a) Incumplimiento de cualquiera de los Disposiciones Generales establecidas en el presente reglamento;
- b) Las viviendas que no cuenten con los planos aprobados por la municipalidad pertinente;
- c) Que el Postulante posea uno o más inmuebles escriturados a su nombre;
- d) Toda vivienda emplazada cerca o en áreas denominadas de riesgo definida por evaluación realizada por profesionales de la Unidad Ambiental de la Institución; y
- e) Viviendas con más de 120 m² de construcción cerrada.
- f) Viviendas con terrenos de más de 450 m²

Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS

Página 51 de 59



- g) Que sobrepase el costo máximo de la vivienda estipulado en el Reglamento General del FONAVIS para el Nivel calificado.

Artículo 115.- A efecto de evaluación de una vivienda en la Modalidad de Edificación en Lote Propio, el beneficiario del SVS, requerirá la Precalificación del Proyecto de construcción del SH antes del inicio de las obras y la Calificación Técnica Definitiva una vez concluidos los trabajos a fin de permitir el desembolso del SVS.

Artículo 116.- Para la Modalidad de Edificación en Lote Propio, se requerirá de los servicios de un profesional Arquitecto y/o Ingeniero habilitado por el Municipio respectivo, como mínimo para el patrocinio de los Planos y Planillas de Obra.

TITULO V - Programa de Conjuntos Habitacionales

Artículo 117.- El Programa de Conjuntos Habitacionales, es la modalidad que permite al Beneficiario del SVS, acceder a una vivienda a través de Grupos Organizados que requieran de una SH común, que guardan entre sí una relación estética y funcional, que comparten un mismo predio, la infraestructura y los servicios generales

Artículo 118.- Las viviendas de los Programas de Conjuntos Habitacionales, podrán estar reunidas en un mismo edificio o en residencias individuales, en grupos a ser considerados a partir de 4 hasta 80 NH dispuestos en un predio común.

Artículo 119.- Son características de la modalidad de Programas de Conjuntos Habitacionales:

- a) EL Objetivo del Programa:

Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS



Posibilitar el desarrollo de Soluciones Habitacionales con SVS otorgados a postulantes que integran un Grupo Organizado de Familias con requerimientos similares y que comparten una identidad común que las convoca y las reúne;

b) Grupo Meta:

Dirigido a Grupos Organizados de familias, miembros de sindicatos, cooperativas, asentamientos, asociaciones de empleados, comisiones de vecinos o mutuales.

c) Forma de Financiación:

El financiamiento de la vivienda, contemplara los siguientes aspectos:

- 1) Un Aporte del Beneficiario ya sea en dinero efectivo, materiales de construcción, el terreno o la Mano de Obra
- 2) El acceso al SVS según el nivel calificado,
- 3) Contar con un crédito de una IFAC habilitada, o demostrar que dispone del monto correspondiente a este concepto;

d) Tipo de Vivienda:

Cualquier Tipología Urbana contemplada en el presente reglamento

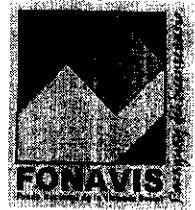
e) Condiciones de Emplazamiento:

El terreno deberá estar emplazado en un barrio con desarrollo, medio y o consolidado, la ocupación de cada manzana deberá ser de cómo mínimo del 80% de densidad ocupacional en viviendas; y

f) Situación Jurídica del Inmueble:

- 1) El terreno: deberá estar titulado, catastrado y con el fraccionamiento aprobado por Ordenanza Municipal,
- 2) En los casos que el inmueble sea del Estado, la institución propietaria del mismo, deberá emitir una Resolución Administrativa, Ordenanza Municipal o Departamental según el caso, de adjudicación y autorización para titulación del Lote, a nombre del Beneficiario del SVS y su familia.


Oscar F. Mercado G. Página 53 de 59
Coordinador Graf. - FONAVIS



- 3) Impuestos y Tasas Municipales: abonados al día, y
- 4) La vivienda: deberá contar con los planos aprobados por el municipio respectivo, en caso de encontrarse en trámite, el Beneficiario deberá presentar constancia de trámite y la no objeción del proyecto emitido por la municipalidad.

Artículo 120.- Son Criterios de exclusión de la Modalidad de Conjuntos Habitacionales:

- a) Incumplimiento de cualquiera de las Disposiciones Generales establecidas en el presente reglamento;
- b) Las viviendas que no cuenten con los planos aprobados por la municipalidad pertinente;
- c) Que el Postulante posea uno o más inmuebles escriturados a su nombre;
- d) Toda vivienda emplazada cerca o en áreas denominadas de riesgo definida por evaluación realizada con profesionales de la Unidad Ambiental de la Institución; y
- e) Viviendas con terrenos de más de 360 m²
- f) Que sobrepase el costo máximo de la vivienda estipulado en el Reglamento General del FONAVIS para el Nivel calificado

Artículo 121.- A efecto de evaluación de una vivienda en la Modalidad de Conjuntos Habitacionales, el beneficiario del SVS, requerirá la Precalificación del Proyecto de construcción del SH antes del inicio de las obras y la Calificación Técnica Definitiva una vez concluidos los trabajos a fin de permitir el desembolso del SVS.

Artículo 122.- Para la Modalidad de Conjuntos Habitacionales en general, será requisito la contratación del SAT, que se encuentren constituidos y registrados en la


Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS

Página 54 de 59



Institución, y que tendrá por función de prestar asistencia técnica especializada e interdisciplinaria y con capacidad jurídica para contratar a cualquier tipo de profesionales que requiera el proyecto. Los Honorarios de los mismos estarán incluidos en el costo del proyecto.

Artículo 123.- Para la Modalidad de Conjuntos Habitacionales con Garantía Privada, se requerirá de los servicios de un SAT habilitado por la Institución, como mínimo para la Fiscalización de la Obra.

Artículo 124.- Para la Modalidad de Conjuntos Habitacionales con Garantía Estatal, se requerirá de la autorización escrita de la institución propietaria del inmueble, firmada por su representante.

Artículo 125.- Para la Modalidad de Conjuntos Habitacionales con Garantía Estatal, se requerirá de los servicios de un SAT habilitado por la Institución y por la dependencia del Estado propietaria del Inmueble afectado, para la promoción del proyecto.

Artículo 126.- Los Grupos Organizados, a excepción de los Grupos Indígenas, deberán presentar el Reglamento Interno que rija la convivencia de sus integrantes, que deberá contemplar:

- a) Nombre del Grupo Organizado;
- b) Objeto de la organización;
- c) Composición de las autoridades, elección de las mismas, periodo de duración de la comisión directiva funciones y atribuciones;
- d) Firmas legales autorizadas;
- e) De las Comisiones internas, (Administrativas, Seguridad, Desarrollo Social, Revisora de Cuentas);


Oscar R. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS

Página 55 de 59



- f) Uso y Mantenimiento de los espacios comunes, de recreación e infraestructura
- g) Sanciones y Penalizaciones; y
- h) Otros.

Artículo 127.- Los Conjuntos Habitacionales desarrollados en altura, sean estos en Tipologías de edificios de apartamentos o bloques, deberá prever espacios destinados a un estacionamiento por vivienda

TITULO VI - Programa de Viviendas para Pueblos Originarios

Artículo 128.- El Programa de Viviendas para Pueblos Originarios, es la modalidad que permite desarrollar viviendas destinadas para uso de la población indígena de nuestro país que requieran de una SH común, que guardan entre sí una relación estética y funcional, que comparten un mismo predio, la infraestructura y los servicios generales, basada en características propias inherentes a su forma de vida y cultura.

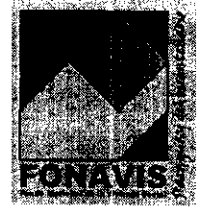
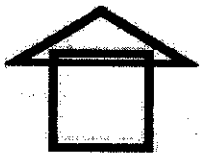
Artículo 129.- Las viviendas para Pueblos Originarios, deberán estar reunidas en residencias y lotes individuales, en grupos a ser considerados a partir de 20 hasta 100 NH dispuestos en un predio común.

Artículo 130.- Son características de la modalidad de Programas de Viviendas para Pueblos Originarios:

- a) EL Objetivo del Programa:

Posibilitar el desarrollo de viviendas con SVS otorgados a postulantes indígenas, a fin de propiciar el arraigo en su territorio, la creación de condiciones adecuadas para el desarrollo económico, social y cultural de los mismos, con

Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS



énfasis en la incorporación de elementos y usos de la vida moderna en sus costumbres.

b) Grupo Meta:

Dirigido a Grupos Organizados de familias indígenas, miembros de una misma etnia;

c) Forma de Financiación:

El financiamiento de la vivienda, contemplara los siguientes aspectos:

- 1) Un Aporte del Beneficiario: en Mano de Obra mayor al 20% del costo de la SH,
- 2) Terreno: aportado por el INDI, Etnia u otro,
- 3) El acceso al SVS según el nivel calificado

d) Tipo de Vivienda:

Cualquier Tipología desarrollada como un lugar de protección contra las inclemencias del tiempo, y de los animales salvajes; que permita la reunión de la familia, y que incorpore las tareas básicas de higiene personal, cocinar y descansar;

e) Condiciones particulares de Habitabilidad, Técnicas y de Emplazamiento:

- 1) La ocupación de cada manzana deberá ser del 100% de densidad ocupacional en viviendas, y
- 2) Los lotes no podrán tener una superficie menor a 10.000 m². y deberá prever una zona de cultivo para autoconsumo;
- 3) El acceso principal al conjunto habitacional deberá ser una vía vehicular de todo tiempo,
- 4) El lotemiento deberá prever calles de circulación principal y secundaria;
- 5) Las viviendas estarán dotadas como mínimo de:


Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS

Página 57 de 59



- Un dormitorio.
- Cocina con fogón o similar.
- Corredor o espacio de uso múltiple cubierto
- Provisión de agua potable, con tanque.
- Baño o unidad de higiene personal compartimentado compuesta de letrina y duchero, integrados o fuera de la vivienda.
- Lavadero.
- Aljibe con capacidad de 10.000 litros para almacenamiento de agua y sistema de canaletas para su recolección, en caso de no contar con red de agua potable o pozo.
- Quinchado perimetral de resguardo de animales domésticos.
- Por lo menos 3 plantas, árboles o plantines de frutales. (coco, cítricos, mango o especies nativas comestibles de la zona).

f) Situación Jurídica del Inmueble:

- 1) El terreno: deberá estar titulado, catastrado y con el fraccionamiento aprobado por lo menos por el INDI y/o Ordenanza Municipal,
- 2) En los casos que el inmueble sea del Estado, la institución propietaria del mismo, deberá emitir una Resolución Administrativa, Ordenanza Municipal o Departamental según el caso, de adjudicación y autorización para titulación del Lote, a nombre del Beneficiario del SVS y su familia o de la etnia.
- 3) En los casos que el inmueble no sea del Estado, la titulación del Lote, deberá realizarse a nombre del Beneficiario del SVS y su familia o de la etnia.

Son Criterios de exclusión de la Modalidad para Viviendas de Pueblos Originarios:

Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS

Página 58 de 59

- a) Incumplimiento de cualquiera de los Disposiciones Generales establecidas en el presente reglamento;
- b) Que el Postulante posea uno o más inmuebles escriturados a su nombre;
- c) Toda vivienda emplazada cerca o en áreas denominadas de riesgo definida por evaluación realizada con profesionales de la Unidad Ambiental de la Institución; y
- d) Viviendas con terrenos de más de 15.000 m²
- e) Que sobrepase el costo máximo de la vivienda estipulado en el Reglamento General del FONAVIS para el Nivel calificado

Artículo 131.- A efecto de evaluación de una vivienda en la Modalidad de Viviendas para Pueblos Originarios, se requerirá la Precalificación del Proyecto de construcción del SH antes del inicio de las obras y la Calificación Técnica Definitiva una vez concluidos los trabajos a fin de permitir el desembolso del SVS.

Artículo 132.- Para la Modalidad de Viviendas, Conjuntos Habitacionales para Pueblos Originarios en general, será requisito la contratación del SAT, que se encuentren constituidos y registrados en la Institución, y que tendrá por función de prestar asistencia técnica especializada e interdisciplinaria y con capacidad jurídica para contratar a cualquier tipo de profesionales que requiera el proyecto. Los Honorarios de los mismos estarán incluidos en el costo del proyecto.

Artículo 133.- Para la Modalidad de Viviendas para Pueblos Originarios, se requerirá de la venia escrita del INDI, firmada por su representante.

Artículo 134.- De forma.


Arq. GERARDO E. ROLÓN POSE
Ministro
Secretario Ejecutivo
SENAVITAT


Oscar F. Mercado G.
Coordinador Gral. - FONAVIS